

OPINIA TECHNICZNA

BUDYNKU NR 2

OPINIA TECHNICZNA BYŁEGO BUDYNKU GASTRONOMICZNEGO

Dz., nr geod. 411/43

Orzysz, ul Wojska Polskiego

1. DANE OGÓLNE

1.1. Przedmiot inwestycji:

Budynek gastronomiczny na terenach pokoszarowych, powstały na początku XX wieku. Wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z tradycyjną więźbą drewnianą. Budynek całoroczny, niepodpiwniczony, posadowiony na ławach fundamentowych, z układem korytarzowym wzdłuż budynku, przekryty tradycyjną drewnianą więźbą dachową. W chwili obecnej nieużytkowany, zdewastowany (usunięte kraty okienne, powybijane szyby okienne, usunięte elementy instalacji wewnętrznych).

Przedmiotem opracowania jest wykonanie opinii technicznej na potrzeby projektu:

„Remont i przebudowa budynków nr 1 i 2 ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby ŚDS wraz z remontem ogrodzenia i remontem zagospodarowania terenu.”

1.2. Inwestor:

Gmina Orzysz
Ul. Giżycka 15
12-250 Orzysz

1.3. Adres inwestycji:

Działki nr geodezyjny 411/43, Orzysz, ul Wojska Polskiego.

1.4. Biuro autorskie:

PROJEKTOR Renata Kuczyńska z siedzibą przy ul. T. Noniewicza 85C w Suwałkach,
16-400 Suwałki; tel/fax. 087 563-16-14

1.5. Podstawa opracowania:

- Umowa z Inwestorem
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
- Wizja lokalna w miesiącu maju 2015r.
- Obowiązujące normy i przepisy prawne.

2.0 OPIS ISTNIEJĄCYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH

2.1 Fundamenty i ściany fundamentowe - na podstawie oględzin zewnętrznych cokołu budynku jak i ścian fundamentowych zauważono niewielkie spękania i ubytki w tynkach cokołu i ścianach fundamentowych, spowodowane działaniem wód opadowych (nieszczelne obróbki blacharskie, zdemonstrowane rury spustowe, opaska betonowa wokół budynku w złym stanie technicznym).

Ściany fundamentowe wykonane są z cegły ceramicznej pełnej gr.~ 51cm na zaprawie cementowo-wapiennej. Ustalono, że budynek posadowiony został w sposób bezpośredni na ławach fundamentowych zagłębionych ok. 1,00 poniżej poziomu terenu. Ławy fundamentowe prawdopodobnie kamienno – betonowe.

W południowej ścianie cokołowej miejscowe odspojenie tynków z widoczną biologiczną korozją ściany fundamentowej (skutek działania warunków atmosferycznych). Skruszałą cegłę usunąć, podstemplować ścianę, przemurować uzupełniając ubytki.

Poza spękaniem tynków cokołowych nie zauważono spękań ścian, po skuciu odparzonych tynków uzupełnić je nowymi zgodnie z cz. graficzną.

Celem przeprowadzenia modernizacji budynku i zmiany jego sposobu użytkowania zaleca się: skucie odparzonych tynków, usunięcie zawilgoceń murów z zastosowaniem odpowiednich do tego celu środków, wykonanie izolacji pionowej a także docieplenie cokołu.

Stan techniczny fundamentów i ścian fundamentowych określa się jako dostateczny i odpowiedni do planowanego przedsięwzięcia.

2.2 Ściany zewnętrzne budynku – ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej grubość ścian zewnętrznych wynosi ok. 45 cm, na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany zewnętrzne w dostatecznym stanie technicznym. W miejscach dekapitalizacji obróbek blacharskich, w narożnikach budynku a także po długości ściany zewnętrznej - brak rur spustowych zawilgocenia ścian i miejscowe odspojenia tynków. Stwierdzono występujące zagrzybenia ścian, związane z tym, że budynek od kilku lat nie jest ogrzewany, a stolarka okienna i drzwiowa zdekapitalizowana. Na ścianach zewnętrznych od wewnątrz łuszczące się i odpadające warstwy farby. Zaleca się miejscowe skucia tynku, oczyszczenie ścian. Ponowne prawidłowe wykonanie tynków.

Stan techniczny ścian zewnętrznych określa się jako dostateczny.

2.3 Podłoga na gruncie

Podłogi na gruncie nie podlegają ocenie – w całości do osunięcia.

2.4 Ściany wewnętrzne nośne parteru – ściany wewnętrzne gr. ~ 30cm z cegły pełnej z obu stron tynkiem murowane na zaprawie cementowo - wapiennej. Na ścianach nośnych oparto płatew drewnianą biegnącą wzdłuż budynku. Ściany wewnętrzne w dobrym stanie technicznym nie posiadające widocznych spękań, w miejscach przy kominie zacieki ściennie. Na ścianach wykonane „fartuchy” z okładzin ceramicznych (glazury) na zaprawie cementowej. Okładziny do skucia.

Stan techniczny ścian określa się jako dobry.

Ich stan określa się jako dobry.

2.5 Ściany działowe parteru – ściany murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo - wapiennej gr. 12cm, w okolicach styku ze ścianami kominów wentylacyjnych widoczne ślady działania wilgoci i postępującego zagrzybenia. Ściany, które pozostają osuszyć i wykonać nowe tynki.

Ściany działowe w dostatecznym stanie technicznym.

2.6 Konstrukcja dachu dach – stropodach drewniany

Strop drewniany nad parterem, w okolicy kominów wentylacyjnych zawilgocony, (zacieki) na suficie skutek braku konserwacji i przeglądów pokrycia dachu.

W związku z występującymi licznymi zawilgoceniami sufitu, dekapitalizacją obróbek blacharskich zaleca się usunięcie warstw pokrycia dachowego a także rozbiórkę konstrukcji – stan techniczny stropu niewystarczający.

Stan konstrukcji stropodachu nad budynkiem określa się jako niedostateczny – do usunięcia.

2.9 Schody zewnętrzne - do budynku poprowadzone są schody betonowe bez powłok wykończeniowych – w celu dalszej eksploatacji zaleca się ich remont.

Stan techniczny schodów określa się jako dostateczny.

WNIOSKI

- Budynek nadaje się do modernizacji i zmiany sposobu użytkowania po spełnieniu podanych zaleceń i warunków. Należy skonsultować z projektantem konstrukcji układ i funkcje pomieszczeń projektowanych, przekuć i ścian przeznaczanych do przebudowy.
- Po oględzinach zewnętrznych, stwierdzono występowanie materiałów skorodowanych biologicznie, które należy oczyścić, skuć lub usunąć, zalecenia w cz. graficznej projektu.
- Ściany zewnętrzne fundamentowe należy zaizolować, ocieplić styropianem i otynkować.
- Budynek – należy docieplić oraz wykonać nowe tynki, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.
- Wokół budynku wykonać prawidłową opaskę betonową, z zewnętrznym odprowadzeniem wód od budynku.
- Ściany działowe – wobec planowanych zmian, zakłada się rozbiórkę części ścianek działowych. Nie zakłada się ingerencji w konstrukcję obiektu, nowe ścianki działowe usytuowane w innych miejscach niż ścianki istniejące przewiduje się wykonać w technologii lekkiej.
- Ściany nośne – po usunięciu powłok malarskich i skuciu odparzonych tynków zaleca się ponowne ich uzupełnienie zgodnie z częścią graficzną projektu.
- Schody zewnętrzne – istniejące schody zewnętrzne znajdujące się od północy przeznaczone do remontu.
- Konstrukcja i pokrycie stropodachu – stropodachu przeznaczone do usunięcia.
- Pod nową konstrukcję więźby dachowej wykonać wieniec żelbetowy wieńczący ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne.
- Kominy – do usunięcia.
- Wszelkie nowoprojektowane elementy budowlane wewnętrzne i zewnętrzne wpływające na obciążenia elementów konstrukcyjnych konsultować z uprawnionym projektantem (układ nowych ścian, otwory w ścianach istniejących, dodatkowe obciążenie dachu, wszelkie zmiany warstw posadzkowych na cięższe itp.)

Budynek kwalifikuje się do przeprowadzenia prac związanych z wykonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu. Po zapoznaniu się z ogólnym zadowalającym stanem technicznym obiektu stwierdza się, że prace będące przedmiotem inwestycji nie wpłyną ujemnie na nośność istniejących elementów konstrukcyjnych.

3.0 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

ŚCIANA ZACHODNIA



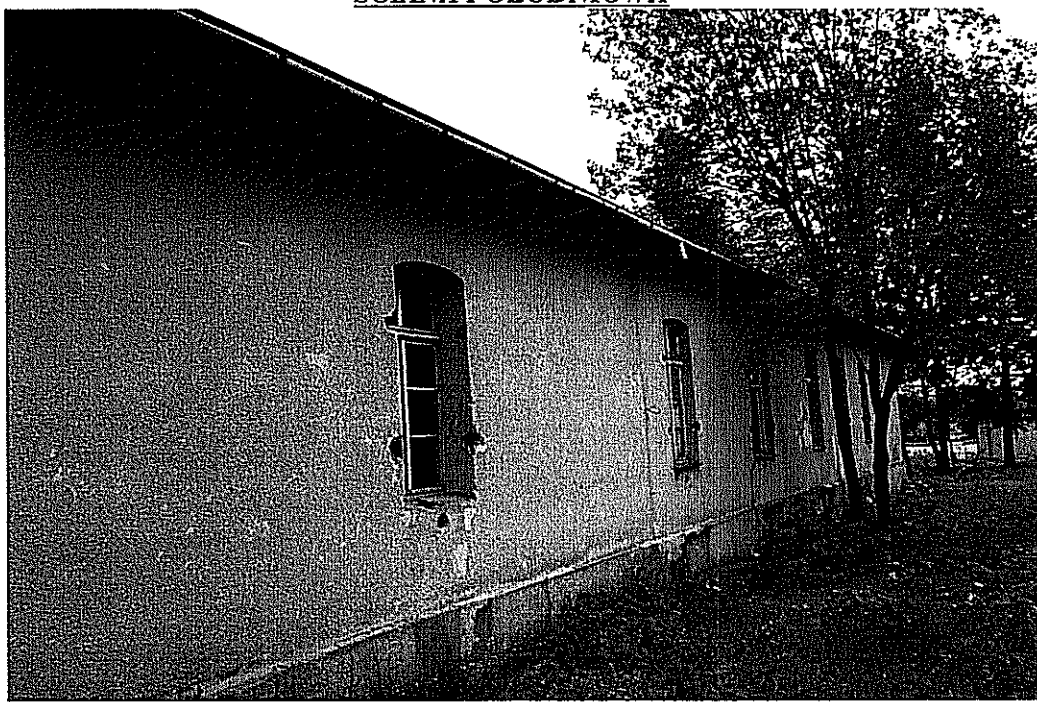
ŚCIANA WSCHODNIA



ŚCIANA PÓŁNOCNA



ŚCIANA POŁUDNIOWA



Opracował:
mgr inż. Joanna Kondręto

mgr inż. Sławomir Klimko
upr. proj. b.o. SUW – 23/92

Sprawdził:
mgr inż. Lucyna Huryn
upr. proj. b.o. SUW – 106/87
rzeczoznawca budowlany 72/01/R

ORZYSZ, DZ NR 411/43